

## 7.5.VARIOS

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

**CVE-2022-8111** *Resolución por la que se somete al trámite conjunto de audiencia e información pública el Proyecto de Decreto de Habitabilidad.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 51.3 de la Ley Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en relación con el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

#### RESUELVO

Someter al trámite conjunto de audiencia e información pública el proyecto de Decreto de Habitabilidad, por un plazo de veinte días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial de Cantabria.

El texto completo del citado proyecto de Decreto puede ser consultado en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (calle Lealtad 14, 1º derecha, 39002 Santander) y en la página del Portal de Transparencia del Gobierno de Cantabria en la dirección <http://participacion.cantabria.es/>

Dentro del plazo señalado de veinte días, cualquier interesado podrá formular por escrito las alegaciones y aportaciones que considere oportunas respecto al contenido del texto.

Las alegaciones se dirigirán a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, ubicada en la calle Lealtad 14, primera planta, de Santander, pudiendo presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 134.8 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Así mismo podrán presentarse a través del Portal de Transparencia de Cantabria, en el que se publicará la presente resolución, en el cuadro destinado al efecto y siguiendo las instrucciones contenidas en el mismo, pudiendo accederse a través de la dirección <http://participacion.cantabria.es/>

Santander, 20 de octubre de 2022.

El consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo,  
José Luis Gochicoa González.

## ANTEPROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD

En el año 2015, los Estados Miembros de las Naciones Unidas aprobaron 17 Objetivos como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecen una hoja de ruta para avanzar en los grandes retos sociales, económicos y medioambientales, configurando una iniciativa para la incorporación de los derechos humanos en las políticas públicas, tanto desde los objetivos como mediante los instrumentos.

En este sentido, la vivienda, y la garantía del derecho a la misma, se relaciona directamente o indirectamente con ocho de los ODS: 1, 3, 4, 5, 7, 10, 11 y 17. Así se señala que «La vivienda supone el mayor impacto en el coste de la vida de las ciudades, además de ser la principal dimensión que explica la exclusión social junto al empleo.»; «Una vivienda en mal estado o la falta de la misma afecta a la salud física, mental y social de las personas, con especial impacto en la población en situación de mayor vulnerabilidad, como en infancia y en personas mayores.»; «Una vivienda adecuada, independiente y que disponga de espacios para el estudio es clave para el desempeño escolar.»; «La exclusión residencial y los problemas de vivienda, como los desalojos, afectan en mayor medida a las mujeres, siendo especialmente relevante el impacto en las mujeres solas con hijos/as.»; «La pobreza energética es una de las dimensiones de la exclusión residencial y que afecta en mayor medida a los pagos de la vivienda, con una prevalencia mayor en grupos vulnerables»; «La falta de vivienda es uno de los factores que más influye en la transmisión intergeneracional de la pobreza, al ser el patrimonio inmobiliario clave en la desigualdad de rentas.»; «La falta de viviendas asequibles y adecuadas está detrás de gran parte de los problemas de exclusión residencial. Es necesaria la provisión de vivienda social y asequible para conseguir asegurar el acceso a una casa a todas las personas.»; «La acción por la vivienda interpela a todos los niveles de la Administración y necesita de una sociedad civil y tercer sector, fuertes que se alíen para la coproducción de políticas de vivienda.»

El artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) “tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios”. La LOE establece los siguientes requisitos básicos que deben satisfacerse en la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente: los relativos a la funcionalidad (utilización, accesibilidad y acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información), los relativos a la seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización), y los relativos a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales). En su disposición final segunda estableció que se autorizaba al Gobierno para que, mediante Real Decreto y en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, aprobase un Código Técnico de la Edificación que estableciera las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) Relativos a la seguridad y 1.c) Relativos a la habitabilidad.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación señala que el mismo es el marco normativo que regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE.

Por su parte el artículo 24 del Estatuto de Autonomía para Cantabria establece que la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene competencia exclusiva, entre otras, en materia de ordenación del territorio y el litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de esa competencia exclusiva que el artículo 24 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma, el Parlamento Cántabro aprobó la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria cuya disposición final primera autoriza al Gobierno para que teniendo en cuenta la legislación estatal de aplicación y en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda, regule mediante decreto las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas libres y protegidas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

También la Ley 5/2022 de, 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo señala que la ordenación del territorio y el urbanismo en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, tienen por objeto, entre otros, el de garantizar el derecho de todos los ciudadanos a acceder a una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas y adecuada a sus necesidades. Así mismo dispone que las edificaciones destinadas a usos residenciales deberán ajustarse a las condiciones de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad, establecidas por la normativa sectorial vigente.

El Decreto 106/2019, de 23 de julio, por el que se modifica parcialmente la Estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria, atribuye a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, entre otras, la competencia en el seguimiento y control de la correcta ejecución de todo tipo de viviendas, las condiciones mínimas de habitabilidad, la promoción y calidad de la edificación y de la arquitectura el registro de los informes de evaluación del edificio y supervisión y control de laboratorios en materia de calidad de la edificación.

Hasta la fecha el Decreto 141/1991 de 22 de agosto, por el que se regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad ha venido siendo la norma reglamentaria de referencia que ha regulado esta materia en Cantabria.

A lo largo de los más de treinta años de vigencia de esta norma se han producido cambios sustanciales en las necesidades de la sociedad en materia de vivienda y en el contexto técnico y ambiental en que han de insertarse, así mismo, hemos asistido a un proceso de evolución y modernización de la propia administración en todos sus ámbitos. Motivos todos ellos que han determinado la necesidad de aprobar una nueva normativa que sea capaz de reformular los rasgos que definen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, así como los requisitos y trámites administrativos necesarios para que las mismas puedan ser legalmente ocupadas en unas condiciones dignas, adecuadas y accesibles.

En cuanto a la sistemática de la norma, la misma consta de 16 artículos, distribuidos en seis capítulos más dos disposiciones transitorias, una derogatoria y dos finales. Consta además de dos Anexos.

El capítulo primero regula en tres artículos las disposiciones generales que hacen referencia al objeto y al ámbito de aplicación del decreto y un tercero que desarrolla una serie de definiciones necesarias para la correcta interpretación de la norma.

Destaca la regulación relativa al ámbito de aplicación del decreto, resultado del proceso de participación y de la reflexión interna en el seno de la administración autonómica, representa una novedad de la norma con respecto a su antecesora. Se establece que el ámbito de aplicación será exclusivamente el de las viviendas, en cualquiera de sus variantes y por extensión los alojamientos dotacionales o rotacionales. Representa una novedad que la regulación se extienda a las viviendas y alojamientos protegidos que hasta la fecha no estaban sujetas al decreto 141/1991. Por otro lado, se deja claro que otras figuras estrechamente relacionadas con el ámbito residencial, quedan al margen de la nueva regulación, como pueden ser los establecimientos hoteleros o extra-hoteleros, las residencias de estudiantes o los centros de servicios sociales que se regularán exclusivamente por su propia normativa sectorial.

El capítulo segundo regula en cuatro artículos el carácter obligatorio y alcance de las condiciones mínimas de habitabilidad, su relación con el planeamiento urbanístico, el novedoso sistema de autorización para excepcionar el cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y por último la exigibilidad y control a nivel de proyecto del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y responsabilidad del incumplimiento de las condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva creación.

Se establece el carácter obligatorio de las condiciones mínimas de habitabilidad señalando que las reguladas en el Anexo I del decreto serán exigibles para toda vivienda con independencia de su titularidad o antigüedad. Para las viviendas de nueva creación serán exigibles además de estas, las condiciones más exigentes del Anexo II. Así mismo se proclama la aplicación directa de las condiciones mínimas de habitabilidad sin necesidad de previa adaptación del planeamiento urbanístico al que se imponen, estableciendo la novedosa posibilidad en la normativa de habitabilidad de excepcionar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad cuando su aplicación sea incompatible con el cumplimiento de la normativa o la planificación de protección del patrimonio cultural o cualquier otra normativa de carácter sectorial con rango de Ley. Esta última posibilidad ha sido también objeto de un amplio debate en el proceso de participación para buscar la mayor flexibilidad posible en la aplicación del decreto sin renunciar a la garantía del control administrativo.

Cierra el capítulo la regulación referida a la exigibilidad y control a nivel de proyecto del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y los responsables del incumplimiento de las condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva creación. A diferencia de la regulación actual, desaparece el informe previo de habitabilidad que hasta ahora debían obtener obligatoriamente los proyectos antes de obtener la preceptiva licencia municipal de obras. Con la nueva regulación serán los técnicos facultativos redactores del proyecto los responsables del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Se exige el requisito formal de que todos los proyectos de viviendas incorporen en su memoria un apartado que justifique el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

El capítulo tercero desarrolla en cuatro artículos una completa y novedosa regulación de las cédulas de habitabilidad que se definen como el documento mediante el cual un técnico competente certifica que una edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto. A lo largo del capítulo se regula su eficacia, contenido, categoría, técnicos competentes, efectos, exigibilidad, validez, categorías de cédulas de habitabilidad y vigencia.

El capítulo cuarto regula el también novedoso Registro de cédulas de habitabilidad de Cantabria, adscrito a la Consejería con competencias en materia de habitabilidad del Gobierno de Cantabria que tiene por objeto archivar todas las cédulas de habitabilidad existentes y las selladas que se expidan en cumplimiento de lo previsto en el Decreto. A lo largo de tres artículos se desarrolla la regulación de su naturaleza, el procedimiento

y documentación para el sellado y archivo de las cédulas de habitabilidad y las causas de su denegación.

De esta manera se cierra todo el nuevo sistema de control administrativo de la habitabilidad de las viviendas que abandona el control previo administrativo que se sustituye por la justificación del técnico redactor del proyecto que asume la responsabilidad de su cumplimiento. Finalizadas las obras un técnico responsable elabora una certificación denominada cédula de habitabilidad que una vez sellada por la administración certificará frente a terceros que una vivienda cumple las condiciones mínimas de habitabilidad.

El capítulo quinto regula la inspección y control que en última instancia recae sobre la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad y el régimen sancionador.

Cierran el contenido del decreto dos disposiciones transitorias, que se centran en los expedientes en tramitación de informes previos de habitabilidad y de cédulas de habitabilidad, una derogatoria y dos finales.

Por último, todo el contenido técnico de las condiciones de habitabilidad se desarrolla a lo largo de los dos anexos. El primero de ellos regula las condiciones más elementales de que debe disponer una vivienda existente para poder ser considerada como tal, el cual se desarrolla a lo largo de 14 artículos. El segundo anexo regula las condiciones que además de las anteriores serán de aplicación a las viviendas de nueva creación en todo aquello en lo que no se opongan a lo regulado en los diferentes documentos básicos técnicos del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno,

## DISPONGO

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda edificación para ser ocupada como alojamiento de personas en unas condiciones dignas, adecuadas y accesibles, así como la regulación de los requisitos y el procedimiento para su acreditación mediante la cédula de habitabilidad.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto será de aplicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria a toda vivienda libre o protegida, de nueva creación o existente, a los edificios que las albergan y sus anejos vinculados o no y en general a cualquier edificación fija o portátil, destinada a ser ocupada como alojamiento permanente de personas.
2. No será de aplicación este Decreto a los establecimientos turísticos, residencias de estudiantes ni a las distintas modalidades de centros de servicios sociales, que se regirán en cada caso, por lo establecido en su propia normativa sectorial.
3. A los efectos de este Decreto, toda referencia a vivienda se entenderá hecha también a la figura de los alojamientos dotacionales o rotacionales.



4. Todo cambio de uso de una edificación para su conversión en vivienda, con independencia de que requiera la ejecución de obras o no, está sujeta a lo previsto en este Decreto.

### Artículo 3. Definiciones

1. A los efectos de este Decreto los siguientes términos deberán entenderse conforme al significado y a las condiciones siguientes:

**Alojamiento dotacional o rotacional:** Es una edificación dotacional destinada a resolver de forma transitoria la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia.

**Altura libre:** Altura entre los paramentos horizontales acabados en cada una de las plantas de una edificación. En el caso de que existan falsos techos, esta altura se considerará hasta el nivel del acabado de la cara inferior del forjado de techo.

**Condiciones de habitabilidad:** Aquellas condiciones que debe reunir toda edificación para ser destinada y ocupada como alojamiento de personas en unas condiciones dignas, adecuadas y accesibles.

**Actuaciones de nueva construcción:** Son aquellas obras que dan origen a una nueva construcción sobre un solar existente en el que no ha existido ninguna edificación o bien de reconstrucción o sustitución de una edificación existente total o parcialmente desaparecida y pueden consistir en:

a) Obras de Nueva planta: Son las destinadas al levantamiento de una nueva edificación sobre un solar existente en el que no ha existido ninguna edificación.

b) Obras de Reconstrucción: Son las destinadas a la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido total o parcialmente en más de un cincuenta por ciento, reproduciendo sus características morfológicas, entendiéndose por éstas todas aquellas que definen la imagen y forma de un edificio tales como el volumen exterior, los huecos de fachada, la altura de forjados, las fachadas o los materiales.

c) Obras de Sustitución: Son las destinadas al levantamiento de una nueva edificación sin reproducir sus características morfológicas en el lugar en que existen restos de una originaria o donde se ha procedido al derribo total o parcial en más de un cincuenta por ciento de la edificación preexistente.

**Actuaciones sobre edificaciones existentes:** Son aquellas obras que se plantean sobre una edificación existente siempre que no sean de reconstrucción o sustitución y pueden consistir en:

a) Obras de Restauración: Son las destinadas a recuperar la imagen y condiciones originales del edificio a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de su estado primitivo, siempre que se trate de edificios con interés histórico o arquitectónico. Se incluyen en este apartado la eliminación de añadidos carentes de valor patrimonial que desfiguren el carácter original del edificio, la limpieza de enfoscados, la apertura o cerramiento de huecos modificados u otros de similares características.

b) Obras de Consolidación: Son las destinadas a la renovación o refuerzo de los elementos estructurales.

c) Obras de Rehabilitación: Son las destinadas a una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, a una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas

a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad y los cambios de uso de una edificación existente para ser destinada a vivienda.

d) Obras de Reestructuración o ampliación: Son aquellas que suponen una transformación sustancial del espacio interior del edificio posibilitando la alteración parcial o total de elementos fijos o estructurales propios de la tipología a la que perteneciera o las destinadas al incremento del volumen construido como consecuencia de un aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes o de su elevación, bien mediante la incorporación de nuevas plantas por encima de las existentes, bien mediante la elevación de sus aleros o de la cumbrera. Se incluyen las obras tendentes a nuevos aprovechamientos en el bajo cubierta y entreplantas y las que generen nuevos espacios interiores a doble altura.

**Superficie útil:** Es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Se considerará también superficie útil la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiéndose como tales terrazas, galerías, balcones, tendedores, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 0,5 m.

Del cómputo de la superficie útil, quedará excluida:

a) La superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m<sup>2</sup> en cada caso.

b) Las superficies con una altura libre inferior a 1,50 m.

c) La superficie ocupada por las escaleras interiores comprendida entre las aristas del primer y el último peldaño.

**Viviendas de nueva creación:** Son el resultado de actuaciones de nueva construcción y aquellas actuaciones sobre una edificación existente siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias: que se produzca una alteración total o parcial de su distribución interior; una variación en el número de viviendas; un incremento del volumen construido; un cambio de uso para ser destinada a vivienda. También tendrán la consideración de viviendas de nueva creación la instalación de viviendas portátiles fuera de un campamento de turismo, con independencia de que se requiera o no algún tipo de obra para ello.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, a efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran en el mismo deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en los Anexos al mismo.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 4. Carácter obligatorio y alcance de las condiciones mínimas de habitabilidad.

1. Las condiciones de habitabilidad tienen el carácter de mínimas y obligatorias, vienen reguladas en los correspondientes Anexos del presente Decreto y no presuponen el cumplimiento de la normativa urbanística o sectorial aplicable.

2. Toda vivienda con independencia de su titularidad o antigüedad, deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el Anexo I de este Decreto.

3. Toda vivienda de nueva creación deberá cumplir también las condiciones previstas en el Anexo II de este Decreto.

4. Excepcionalmente, mediante resolución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad se podrá exceptuar el cumplimiento total

o parcial de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto cuando así se solicite y concurren las circunstancias previstas en el Artículo 6.

Artículo 5. Relación de las condiciones de habitabilidad con el planeamiento urbanístico.

1. Las condiciones de habitabilidad establecidas en el presente Decreto son de aplicación directa y prevalecen sobre la regulación del planeamiento urbanístico que deberá adaptarse al presente Decreto con motivo de su revisión. No obstante, los Ayuntamientos podrán, en cualquier momento, modificar puntualmente su planeamiento urbanístico de conformidad con la legislación urbanística para adaptarse al presente Decreto.

2. En caso de discrepancia, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad contempladas en el presente Decreto prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico y serán de directa aplicación sin necesidad de previa modificación o adaptación del mismo.

3. Ni el planeamiento general ni el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico municipales podrán establecer unas condiciones mínimas de habitabilidad distintas a las previstas en este Decreto, pero sí podrán completarlas o regular aspectos de las edificaciones distintos a los regulados en el mismo.

Artículo 6. Excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad.

1. Se podrá excepcionar el cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto cuando su aplicación sea incompatible con el cumplimiento de la normativa o la planificación de protección del patrimonio cultural o cualquier otra normativa de carácter sectorial con rango de Ley.

2. En tal caso, el facultativo redactor del proyecto de las obras podrá solicitar a la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad la aplicación de la excepción a que se refiere este artículo, mediante la presentación de una breve memoria y la documentación gráfica necesaria que justifique la solución técnica propuesta. Dicha solución deberá cumplir los principios a que se refiere el apartado siguiente. En ningún caso se podrá excepcionar el cumplimiento del programa mínimo de vivienda establecido en el artículo 11 del Anexo I de este Decreto.

3. La excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad a que se refiere este artículo atenderá a los siguientes principios:

a) Principio de no empeoramiento, por el cual cuando se trate de edificaciones existentes, la actuación propuesta no puede empeorar las condiciones y requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad preexistentes.

b) Principio de incompatibilidad, por el cual debe quedar acreditado que el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad es incompatible con el cumplimiento de la normativa o la planificación de protección del patrimonio cultural o de cualquier otra normativa de carácter sectorial con rango de Ley.

c) Principio de similitud, por el cual se ha de justificar que la actuación que se propone puede alcanzar unos niveles de confort, higiene o seguridad similares a los que se hubieran obtenido de haberse podido cumplir íntegramente las condiciones mínimas de habitabilidad.



d) Principio de mínima excepcionalidad, por el cual la flexibilización en el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad se limitará exclusivamente a aquellos aspectos que sean incompatibles con la normativa o la planificación de protección del patrimonio cultural o de cualquier otra normativa de carácter sectorial con rango de Ley.

4. En caso de que fuera necesario subsanar, completar o aclarar algún aspecto de la solicitud o del resto de la documentación, se requerirá al solicitante y se le concederá un plazo de diez días para su subsanación. Transcurrido dicho plazo sin haber atendido el requerimiento la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad podrá dictar resolución de archivo sin ulterior trámite y se notificará dicha circunstancia al solicitante.

5. El plazo para notificar la resolución de la excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones de habitabilidad será de 30 días hábiles desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa. Si en el plazo fijado no se ha notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud por silencio administrativo negativo.

6. La autorización de la excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones de habitabilidad se hará constar expresamente en el apartado de la memoria del proyecto a que se refiere el artículo 7.1.

7. La resolución por la que se autorice o deniegue la excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones de habitabilidad no agota la vía administrativa y contra la misma se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería con competencias en materia de habitabilidad.

Artículo 7. Exigibilidad y control a nivel de proyecto del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Responsables del incumplimiento de las condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva creación.

1. Todos los proyectos básicos o de ejecución de viviendas de nueva creación deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad e incluirán en su memoria un apartado con una justificación expresa del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente de acuerdo con la naturaleza de la actuación a realizar y en su caso, de la excepción a que se refiere el artículo 6.

2. Sin perjuicio de otros controles, corresponde a los Ayuntamientos comprobar la inclusión de dicha justificación en los proyectos de viviendas. Su ausencia dará lugar a la denegación de la licencia o la pérdida de eficacia de la declaración responsable de las obras o del cambio de uso de la edificación existente a vivienda.

3. Los facultativos redactores de los proyectos y los Ayuntamientos podrán elevar consulta vinculante a la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad respecto a la correcta interpretación en la aplicación de cualquiera de los aspectos regulados en el presente Decreto, que podrá adoptar dicha contestación como criterio general de correcta interpretación y publicarlo en el Boletín Oficial de Cantabria para general conocimiento, cuando considere que ello puede coadyuvar a una unificación en la aplicación de la norma en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma.

4. Sin perjuicio de otras responsabilidades concurrentes a que hubiera lugar, el facultativo redactor del proyecto será el responsable cuando dicho proyecto incumpla las condiciones mínimas de habitabilidad. En caso contrario, serán responsables solidarios el director de obra y el director de la ejecución de la obra, cuando lo ejecutado se aparte de lo proyectado.

5. Cuando se trate de obras que no requieran proyecto o que requiriéndolo carezcan del mismo, será responsable el facultativo que asuma la dirección de la ejecución de la obra y en ausencia de facultativo que haya asumido la dirección de la ejecución de la obra, serán responsables solidarios el promotor y el constructor.

### CAPITULO III. LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

Artículo 8. Concepto, eficacia de la cédula de habitabilidad y técnicos competentes.

1. La cédula de habitabilidad es el documento mediante el cual un técnico competente certifica que una edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto.

2. Para que la cédula de habitabilidad adquiera eficacia será preciso que se haya suscrito por técnico competente y esté sellada por el Gobierno de Cantabria conforme al procedimiento previsto en el presente Decreto.

3. En las viviendas de nueva creación que sean el resultado de actuaciones de nueva construcción y en aquellas sobre una edificación existente en las que fuera exigible la presentación del correspondiente proyecto para su autorización, el director de obra y el director de la ejecución de las obras serán responsables de certificar, con carácter previo o simultáneo al certificado final de obra, que la edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto. A tal efecto cumplimentarán y suscribirán una cédula de habitabilidad por cada vivienda conforme al modelo establecido y una vez sellada por el Gobierno de Cantabria se incorporará al Libro del Edificio.

4. En aquellas viviendas que no sean de nueva creación y en aquellas viviendas de nueva creación en las que no se pueda acreditar la existencia de licencia o en su caso, de la correspondiente declaración responsable debidamente registrada en el Ayuntamiento para su construcción, reconstrucción, sustitución, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación, cambio de uso a vivienda o primera ocupación, cualquiera de los técnicos previstos en el apartado anterior podrá certificar que la edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto. A tal efecto cumplimentarán y suscribirán una cédula de habitabilidad por cada vivienda conforme al modelo establecido.

5. A efectos de lo previsto en este Decreto, serán competentes para la expedición de la cédula de habitabilidad, aquellos técnicos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación para la dirección de obra y para la dirección de la ejecución de las obras de edificaciones de vivienda que, en los términos en ella previstos, cumplan las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, sólo podrán suscribirse por alguno de los socios que tenga dicha titulación profesional habilitante.

6. A los efectos de lo previsto en este Decreto, los técnicos competentes para la expedición de la cédula de habitabilidad serán responsables de la veracidad de su contenido. Una vez selladas por el Gobierno de Cantabria las cédulas de habitabilidad tendrán la condición de documento público a todos los efectos.

Artículo 9. Efectos, exigibilidad y validez de la cédula de habitabilidad.

1. Para que una edificación pueda ser considerada vivienda deberá disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria. Ninguna vivienda podrá ser ocupada ni considerada domicilio sin que su titular disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria.

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

2. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos exigirán la correspondiente cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria y no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro o cambio de titularidad de un contrato definitivo existente si no cuenta con la preceptiva cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria.

3. Sin perjuicio de cualquier otra documentación que fuera precisa, será exigible por los fedatarios públicos la correspondiente cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria para elevar a pública la transmisión o el arrendamiento de una edificación con la denominación de vivienda.

4. Asimismo, será exigible la correspondiente cédula de habitabilidad sellada por el Gobierno de Cantabria para realizar válidamente cualquier acto de publicidad, comercialización o intermediación dirigido a la venta en segundas o posteriores transmisiones o al arrendamiento de una edificación existente con la denominación de vivienda.

5. No obstante, en el caso de viviendas existentes, será posible su válida transmisión, publicidad, comercialización o intermediación cuando uno de los técnicos a que se refiere el artículo anterior certifique y así se advierta expresamente al posible adquirente o arrendatario, que la edificación aun no reuniendo las condiciones mínimas de habitabilidad en el momento de la venta o arrendamiento, puede llegar a reunir las tras la ejecución de alguna de las actuaciones de nueva construcción o sobre edificaciones existentes a que se refiere el artículo 3 de este Decreto.

6. El incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones de habitabilidad implicará automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula de habitabilidad que podrá ser constatada y declarada por la administración autonómica en cualquier momento.

7. La cédula de habitabilidad es distinta e independiente del certificado final de obras.

8. La expedición de la cédula de habitabilidad y su sellado por el Gobierno de Cantabria no presuponen el cumplimiento de la normativa urbanística ni del resto de normativa aplicable. El sellado de la cédula por el Gobierno de Cantabria en modo alguno implicará la legalización de aquellas viviendas en que no se pueda acreditar la existencia de licencia urbanística o declaración responsable debidamente registrada en el Ayuntamiento, para su construcción, reconstrucción, sustitución, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación, cambio de uso a vivienda o primera ocupación.

9. No se podrá expedir la cédula de habitabilidad y en caso contrario ésta carecerá de efectos, cuando la edificación incumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, salvo en aquellos supuestos en que conste resolución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de Habilidad respecto a la aplicación de los criterios de flexibilidad a que se refiere el artículo 6 de este Decreto.

9. Además de lo previsto en el apartado anterior y sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar para el técnico que la suscriba, carecerá de efectos toda cédula de habitabilidad en la que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Estar firmada por técnico que carezca de la titulación profesional habilitante exigible en el artículo 8.

b) Estar firmada por técnico en posesión de la titulación profesional habilitante exigible en el artículo 8, mientras se encuentre suspendido para el ejercicio de dicha profesión mediante resolución administrativa o judicial firme.

c) La falsedad en el contenido de la cédula de habitabilidad.

d) La falsedad en el contenido de la solicitud de sellado o del resto de la documentación exigible para ello.

Artículo 10. Contenido de la cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad contendrá, conforme al modelo establecido en este Decreto, al menos, los siguientes datos:

a) Categoría de la cédula de habitabilidad.

b) Localización de la vivienda y fotografía de las fachadas del edificio con la resolución adecuada, con indicación de la dirección postal y su identificación registral y catastral. Cuando se trate de viviendas de nueva construcción y ello no fuera posible, la dirección postal y la identificación registral y catastral se referirán a la parcela en la que se ha edificado la vivienda o edificio de viviendas.

c) Croquis acotado de la vivienda y relación de las estancias que la componen con indicación de su superficie útil, diferenciando las estancias entre: cocina, estar, comedor, dormitorios, baño y otras dependencias.

d) Superficie útil total de la vivienda y número máximo de personas usuarias.

e) Antigüedad de la vivienda y si el edificio que alberga a la vivienda dispone o carecer del preceptivo Informe de Evaluación del edificio cuando estuviera obligado a ello.

f) En su caso, la resolución que haya autorizado la aplicación de la excepción al cumplimiento total o parcial de alguna de las condiciones de habitabilidad a que se refiere el artículo 6.

g) En su caso, la existencia o inexistencia de licencia o declaración responsable debidamente registrada en el Ayuntamiento para su construcción, reconstrucción, sustitución, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación, cambio de uso o primera ocupación.

h) En su caso, la existencia o inexistencia de expediente sancionador abierto o de restablecimiento de la legalidad urbanística por alguna infracción urbanística abierto, con indicación de la referencia del mismo y del órgano instructor.

i) Fecha y firma del técnico.

j) Visado colegial o declaración responsable sobre competencia profesional según lo establecido en este Decreto.

Artículo 11. Categorías de cédulas de habitabilidad y vigencia.

1. Se establecen dos categorías de cédulas de habitabilidad.

Categoría A: Para las viviendas de nueva creación tanto si son el resultado de actuaciones de nueva construcción como sobre una edificación existente que acrediten el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo II de este Decreto y cuenten con licencia o declaración responsable de obras o cambio de uso y primera ocupación debidamente registrada en el Ayuntamiento.

Categoría B: Para el resto de viviendas siempre que acrediten el cumplimiento, al menos, de las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo I de este Decreto, cuenten o no con licencia o declaración responsable de obras o cambio de uso y primera ocupación debidamente registrada en el Ayuntamiento.

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

2. La vigencia de las cédulas de habitabilidad será indefinida siempre que una vez emitida, no se alteren las condiciones de habitabilidad de la edificación. En caso de alteración será necesaria su renovación.

#### CAPITULO IV. REGISTRO DE CEDULAS DE HABITABILIDAD DE CANTABRIA. SELLADO Y ARCHIVO DE LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD

Artículo 12. Naturaleza y objeto del Registro de cédulas de habitabilidad.

1. Se crea el Registro de cédulas de habitabilidad de Cantabria, adscrito a la Consejería con competencias en materia de habitabilidad del Gobierno de Cantabria.

2. El Registro de cédulas de habitabilidad de Cantabria será público, telemático y gratuito y tiene por objeto archivar todas las cédulas de habitabilidad existentes y las selladas que se expidan en cumplimiento de lo previsto en este Decreto.

Artículo 13. Procedimiento y documentación para el sellado y archivo de las cédulas de habitabilidad.

1. Corresponde a los técnicos competentes a que se refiere el artículo 10, la solicitud de forma telemática del sellado de la cédula de habitabilidad ante la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad en la dirección electrónica habilitada al efecto por el Gobierno de Cantabria.

2. La solicitud de sellado será única y se presentará acompañada de una cédula de habitabilidad por cada vivienda conforme a los modelos establecidos. En el caso de cédulas de Categoría A), la solicitud de sellado de la cédula de habitabilidad se acompañará además de la siguiente documentación:

a) Copia del proyecto de ejecución con la incorporación de las modificaciones debidamente aprobadas de forma previa a la primera ocupación o en su caso, copia del proyecto de legalización.

b) Copia de la licencia municipal de primera ocupación o, en su caso, de la correspondiente declaración responsable de primera ocupación debidamente registrada en el Ayuntamiento.

c) Justificación de la presentación del Alta o alteración en el Catastro.

3. En caso de que fuera necesario subsanar algún aspecto de la solicitud de sellado de la cédula de habitabilidad o del resto de la documentación, se requerirá al solicitante y se le concederá un plazo de diez días para su subsanación. Transcurrido dicho plazo sin haber atendido el requerimiento la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad podrá dictar resolución de archivo sin ulterior trámite y se notificará dicha circunstancia al solicitante.

4. El plazo para notificar la resolución de sellado de la cédula de habitabilidad o su denegación es de 30 días hábiles desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa. Si en el plazo fijado no se ha notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud por silencio administrativo positivo, circunstancia que se podrá acreditar de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

5. La resolución se notificará al solicitante, acompañada del ejemplar sellado de la cédula de habitabilidad. El ejemplar sellado junto al resto de la documentación se archivará en el Registro de cédulas de habitabilidad de Cantabria.

CVE-2022-8111



6. En el caso de cédulas de categoría B) selladas en que no se acredite la existencia de la oportuna licencia o declaración responsable debidamente registrada en el Ayuntamiento, de construcción, reconstrucción, sustitución, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación, cambio de uso a vivienda o primera ocupación o cuando se trate de edificaciones con expediente sancionador abierto por la comisión de una infracción urbanística o para el restablecimiento de la legalidad urbanística, se dejará constancia fehaciente y se dará traslado a la administración o administraciones urbanísticas competentes a los efectos oportunos.

7. Frente a la resolución de la solicitud del sellado se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería con competencias en materia de habitabilidad en el plazo máximo de un mes.

Artículo 14. Denegación del sellado de las cédulas de habitabilidad.

1. La persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad del Gobierno de Cantabria, podrá denegar la solicitud de sellado de cédulas de habitabilidad, previo requerimiento para su subsanación si ello fuera posible, por los siguientes motivos:

- a) Por falta de competencia o habilitación profesional del técnico que ha de suscribir la cédula de habitabilidad.
- b) Por no utilizar el modelo oficial de cédula vigente.

## CAPITULO V. INSPECCIÓN, CONTROL Y REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 15. Inspección y control en materia de habitabilidad.

1. Los servicios técnicos de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad del Gobierno de Cantabria, de oficio o a instancia de parte, podrán inspeccionar en cualquier momento, el cumplimiento de lo previsto en este Decreto.

2. Asimismo, la persona titular de dicha Dirección General podrá requerir cualquier aclaración respecto a los datos y requisitos relativos a las condiciones de habitabilidad de la edificación o sus posibles modificaciones o alteraciones.

3. Cuando las inspecciones para comprobar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad requieran la entrada en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran autorización del titular, se estará a lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

4. Sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar para el técnico que la haya suscrito, cuando se constate que una edificación con cédula de habitabilidad sellada no reúne las condiciones de habitabilidad, ésta perderá su eficacia, con los efectos previstos en la legislación urbanística y de vivienda. De dicha circunstancia se dará traslado al titular de la misma, al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad para su constancia.

Artículo 16. Régimen sancionador en materia de habitabilidad.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 15.4, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y de vivienda.

2. La persona titular de la Dirección General con competencias en materia de habitabilidad será órgano competente para incoar y resolver los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento del presente Decreto.

Disposición transitoria primera. Cédulas solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

Los titulares de viviendas y edificios de viviendas de nueva creación, ya sean de nueva construcción o resultado de obras en edificaciones existentes que habiendo solicitado cedula de habitabilidad no la hubieran obtenido, podrán optar entre continuar con la tramitación y cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, o bien acogerse voluntariamente al procedimiento previsto en los Capítulos III y IV de este Decreto.

Disposición transitoria segunda. Régimen de aplicación a las viviendas con declaración responsable debidamente registrada en el Ayuntamiento o licencia de obras solicitada.

1. Los promotores de viviendas ya sean de nueva creación o resultado de actuaciones en edificaciones existentes que habiendo solicitado licencia municipal de obras aún no la hubieran obtenido, podrán optar entre continuar con la tramitación y cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, y obtener el informe previo de habitabilidad o bien acogerse voluntariamente a las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en este Decreto. 2. Los promotores de viviendas y edificios de viviendas de nueva creación o resultado de actuaciones en edificaciones existentes, que hubieran registrado debidamente una declaración responsable o hubieran obtenido licencia municipal a la entrada en vigor del presente Decreto, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad. 3. En cualquier caso, será de aplicación el procedimiento previsto en los Capítulos III y IV de este Decreto en todo lo relativo a las cédulas de habitabilidad.

Disposición derogatoria única.

Sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, queda derogado el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad y cuantas disposiciones reglamentarias se opongan al mismo.

Asimismo, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, queda derogada la Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas en Cantabria en todo lo que se oponga al presente Decreto.

Disposición final primera. Desarrollo normativo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de habitabilidad para modificar los modelos de cédulas de habitabilidad, así como, para

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

dictar cuantas disposiciones sean precisas a fin de ejecutar y desarrollar lo dispuesto en el presente Decreto, incluyendo la modificación o adaptación mediante orden de los Anexos al mismo.

Disposición final segunda. Entrada en Vigor.

Este Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

## ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

### Artículo I.1. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones de habitabilidad contenidas en el presente anexo tienen el carácter de básicas o mínimas, exigibles a toda vivienda y al edificio que las albergue. El incumplimiento de estas condiciones determinará la denegación de la cédula de habitabilidad o la pérdida de su vigencia, si la vivienda dispusiera de ella, pudiendo considerarse infravivienda a los efectos de lo previsto en la legislación de vivienda.
2. Ninguna edificación existente podrá considerarse vivienda o edificio de viviendas sin reunir, al menos las condiciones mínimas establecidas en este anexo.

### Artículo I.2. Servicios e instalaciones del edificio.

Todo edificio en el que se sitúen viviendas deberá contar al menos con los siguientes servicios:

- a) Suministro de agua potable desde la red de abastecimiento público o desde captaciones privadas que permitirán un suministro mínimo de 500 litros por vivienda y día.
- b) Suministro de energía eléctrica que permita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- c) Evacuación de aguas fecales del edificio y su vertido a la red general y si esta se encuentra a más de 100 o carece de cota para su conexión por gravedad, podrá admitirse el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con autorización municipal y técnicamente cumpla la normativa específica que las regule.

### Artículo I.3. Condiciones de seguridad del edificio.

1. La estructura del edificio permitirá la acción de las cargas y sobrecargas que, para los diferentes usos, dispone la normativa aplicable, sin que derive riesgo alguno para las personas y sin que las deformaciones que se produzcan lesionen los elementos constructivos o instalaciones, impidiéndoles cumplir correctamente su función.
2. La envolvente del edificio impedirá la entrada de agua o humedad desde el exterior del edificio a las viviendas y elementos comunes de circulación.

### Artículo I.4. Accesos del edificio y a las viviendas.

1. Todo edificio de viviendas tendrá acceso rodado hasta el límite de la parcela a través de la red viaria pública, salvo que la red viaria consolidada no lo permita o a través de viario privado sobre el que existan derechos de servidumbre de paso.
2. Todos los edificios de viviendas tendrán acceso peatonal desde vía pública, espacio libre adyacente a vía pública o finca colindante sobre la que existan derechos de servidumbre de paso.
3. Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior, en las condiciones del apartado anterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

No se podrá acceder a través de otras viviendas o locales destinados a otros usos, salvo en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

### Artículo I.5. Patios.

1. Los patios a los que abran dormitorios o salas de estar tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y en ellos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.
2. Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y luces rectas de 1,50 m.

3. Se admitirán patios existentes cubiertos cuando, además de cumplir las dimensiones mínimas, cuenten con una superficie de ventilación permanente de superficie no inferior a 2 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo I.6. Otras condiciones del edificio.**

1. El suelo los elementos comunes de circulación estará pavimentado de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye.
2. Las paredes de los elementos comunes de circulación, si no son de piedra vista se encontrarán pintadas o revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye.
3. Todos los elementos comunes de circulación que comuniquen el exterior, dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida sin necesidad de conocer la configuración del edificio.

#### **Artículo I.7. Programa y superficie de las viviendas.**

1. La superficie mínima de la vivienda vendrá determinada por su programa funcional, en función del número de dormitorios y resto de espacios que incluya, no pudiendo resultar, en ningún caso, una superficie útil inferior a 25 m<sup>2</sup> en la que tengan teórica cabida el programa y superficies previstas en este artículo.

2. Toda vivienda constará, al menos, de las siguientes dependencias:

a) Cocina. Si es independiente será de, al menos, 5 m<sup>2</sup> de superficie útil. Deberá poderse inscribir en su interior un rectángulo de 1,80 x 1,20 m.

b) Sala de estar que dispondrá de una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Si contiene la cocina en el mismo espacio, tendrá una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>. En ambos casos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

c) Dormitorio con una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>, se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado.

Si la vivienda cuenta con más dormitorios, éstos tendrán una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>.

Ningún dormitorio podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio.

d) Aseo con superficie no menor de 1,5 m<sup>2</sup>, provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. El aseo podrá constar de dos espacios diferenciados de manera que en uno se encuentre el inodoro y un lavabo y en el otro la ducha o la bañera. Si la vivienda cuenta con más cuartos de aseo adicionales se admitirán con menor número de sanitarios y de menor tamaño sin que puedan ser de superficie inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Ninguna dependencia que contenga inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero.

3. Será posible la circulación entre todas las dependencias de la vivienda sin necesidad de salir de ésta, a espacio abierto al exterior, o elemento común. La vivienda no servirá de paso a otra vivienda o uso no vinculado a la misma.

4. Cualquier dependencia de la vivienda que no alcance la superficie útil mínima establecida en este artículo no se tendrá en consideración a la hora de elaborar la cédula de habitabilidad.

#### **Artículo I.8. Altura mínima de la vivienda.**

1. Para el cómputo de las superficies mínimas previstas en el artículo anterior, se contemplará únicamente la parte de la superficie útil que cuente con una altura libre mayor o igual que 1,90 m, siempre que la altura media de la dependencia supere los 2,10 m

2. Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de 2 m. La altura mínima de paso bajo marcos, dinteles, vigas, o similares será de 1,90 m.



3. No obstante, cuando se trate de viviendas cuya fecha de construcción sea anterior al año 1992 y no se haya actuado sobre los forjados, la altura libre mínima será la existente si ésta fuera inferior a lo establecido en los apartados anteriores.

#### **Artículo I.9. Espacios de circulación de la vivienda.**

La anchura mínima de los elementos de circulación interiores a la vivienda será de 70 cm y la de las puertas de 60 cm.

#### **Artículo I.10. Iluminación y ventilación de la vivienda.**

1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio por medio de un hueco.

2. Se podrán admitir dormitorios en las alcobas existentes cuando la dependencia a través de la que ventilen comunique a vía pública o patio en que pueda inscribirse un círculo de 3 m de diámetro y su superficie de iluminación y ventilación sea el doble de las anteriores.

3. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no inferior a 0,8 m<sup>2</sup> ni al 8% de la superficie útil de los primeros 20 m<sup>2</sup> de la dependencia. La superficie de ventilación será al menos un tercio de la de iluminación.

4. Los aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado.

5. Todas las piezas de la vivienda, dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida en horario nocturno sin necesidad de conocer la configuración de la mismas.

#### **Artículo I.11. Instalaciones.**

1. Toda vivienda contará con instalación eléctrica, de abastecimiento de agua potable y saneamiento.

2. En las viviendas debe existir la posibilidad de instalar suministro de gas.

3. El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha.

4. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera.

#### **Artículo I.12. Otras condiciones.**

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas en planta sótano.

2. El suelo de la vivienda estará pavimentado de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye. La pendiente máxima en el interior de las viviendas será del 2%.

3. Las paredes de la vivienda se encontrarán pintadas o revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza.

4. Las instalaciones de la vivienda como electricidad, abastecimiento de agua y gas, deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica.

#### **Artículo I.13. Número de ocupantes por vivienda.**

Con la finalidad de determinar la existencia de supuestos de sobreocupación, se fija el número razonable de ocupantes por vivienda en función del número de dormitorios y de la superficie de estos, con aplicación de los siguientes parámetros:

2 personas en viviendas con un solo dormitorio.

A esta cifra se añadirán:

Por cada dormitorio < a 8 m<sup>2</sup> una persona más.

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

Por cada dormitorio  $\geq$  a 8 m<sup>2</sup> dos personas más.

Por cada dormitorio  $\geq$  a 12 m<sup>2</sup> tres personas más.

## **ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas de nueva creación**

### **Artículo II.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las viviendas de nueva creación ya sean resultado de actuaciones de nueva construcción o sobre edificaciones existentes tal como se definen en el artículo 3 de este Decreto, además de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el anexo I deberán cumplir las recogidas en el presente anexo.
2. En las viviendas de nueva creación serán aplicables los criterios de flexibilización previstos en el artículo 6 de este Decreto en función de la naturaleza de la intervención.
3. En ampliaciones sobre edificaciones existentes serán exigibles las condiciones del presente anexo en la zona ampliada. La ampliación no podrá empeorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de los elementos comunes del edificio.
4. Las condiciones de habitabilidad contenidas en el presente anexo serán de aplicación en todo aquello en lo que no se opongan a lo regulado en los diferentes documentos básicos técnicos del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo o normativa que lo sustituya.

### **Artículo II.2. Servicios e instalaciones del edificio.**

1. El edificio y las viviendas que contiene dispondrán de las instalaciones de telecomunicaciones que requiera la normativa que les resulte de aplicación.
2. Se instalarán casilleros postales en la parcela o edificio según las disposiciones que los regulan.
3. Las bajantes de saneamiento serán ventiladas y estarán insonorizadas en su totalidad.

### **Artículo II.3. Condiciones de seguridad del edificio.**

1. En edificios de más de una vivienda, el acceso desde la vía pública al portal quedará limitado por una puerta dotada de mecanismo de apertura accionable desde el exterior y desde el interior de cada vivienda, con un dispositivo apto al menos para la comunicación oral entre viviendas y portal.
2. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.

### **Artículo II.4. Accesos del edificio.**

1. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán las determinaciones del artículo 5 de este anexo sobre circulaciones.
2. En intervenciones en edificaciones existentes que consistan en la división de una vivienda para formar viviendas de menor superficie se podrá no exigir la colocación del ascensor o, en su caso, el hueco para prever su futura instalación, si concurren simultáneamente las dos siguientes circunstancias:
  - a) Que no se incremente la superficie destinada a vivienda.
  - b) Que la colocación del ascensor no resulte posible sin la cesión de superficie necesaria para su instalación por parte de otros propietarios de otras fincas del mismo edificio distintos a los de las viviendas cuya división se pretende.
3. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 24 viviendas por ascensor.
4. Cuando existan plantas con uso de garaje o trasteros para las viviendas, los ascensores accederán a ellas en las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de las plantas.

#### **Artículo II.5. Circulaciones interiores de los edificios.**

1. El portal contará con una puerta de dimensiones mínimas 0,90 por 2,00 m.
2. Los elementos de circulación horizontal o rampas hasta las viviendas y dependencias vinculadas a ellas tendrán una anchura mínima de un metro y una altura libre mínima de 2,40 metros. En zonas con anchura no mayor de 2,50 metros podrá suspenderse un falso techo que deje una altura libre de 2,20 metros, del forjado resistente que cumpla con la altura mínima. Bajo los elementos que cuelguen del techo como vigas, conductos y otras instalaciones, la altura mínima será de 2,10 metros, siempre que el elemento que reduce dicha altura no tenga más de 0,80 m de fondo.

#### **Artículo II.6. Escaleras de uso común.**

1. Recorrido: Las escaleras del edificio comunicarán todas las plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso al edificio.
2. Iluminación y ventilación:
  - 2.1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m<sup>2</sup>. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.
  - 2.2. El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán que se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.
  - 2.3. El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando éste, en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.
  - 2.4. Se admitirá la iluminación cenital de la escalera en aquellos edificios que cumplan las siguientes condiciones:
    - 2.4.a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m<sup>2</sup> de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m<sup>2</sup>, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 0,8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.
    - 2.4.b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> si forma un ángulo inferior a 45° con el plano horizontal y de 3 m<sup>2</sup> si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m<sup>2</sup>, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.
  - 2.5. Cuando el distribuidor de planta que dé acceso a las viviendas no cuente con iluminación y ventilación propias y esté independizado de la escalera, deberá contar con un conducto de ventilación hasta cubierta en las mismas condiciones que las exigidas para cocinas y baños.

#### **Artículo II.7. Patios.**

Los patios a los que abran salas de estar, cocinas, dormitorios o escaleras serán siempre descubiertos y se clasificarán, a efectos de las condiciones de habitabilidad, en:

- a) Patio de manzana.

Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro recto de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad, en caso contrario se considerará patio interior.

b) Patio interior o de parcela.

Es el incluido en una sola parcela, o en varias si es mancomunado. Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria para alcanzar las dimensiones mínimas, deberá registrarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar su carácter mancomunado.

Dimensiones mínimas:

Cilindro inscrito:  $\varnothing$  3 m y 0,25 H.

Superficie: 12 m<sup>2</sup> y H<sup>2</sup>/10.

Luces rectas: 3 m.

Las luces rectas de un hueco de iluminación las determina la mínima perpendicular libre de obstáculos que pueda aplicarse a cualquier punto de la superficie del hueco.

La altura H. del patio se contará desde la cota del pavimento de la primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio. La coronación se contará en el punto más alto del cierre, antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no es uniforme se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cm. Por encima de la coronación del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de 45° de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio.

Los patios de una sola planta de viviendas unifamiliares deberán cumplir las condiciones básicas previstas en el artículo 7.1 del anexo 1, excepto las luces rectas, que deberán ser de al menos tres metros.

Si el patio de parcela o de manzana presenta entrantes, sólo se podrán abrir en ellos huecos necesarios para la iluminación y ventilación, si dichos entrantes tienen al menos las dimensiones mínimas que se establecen para patios de fachada.

c) Patio exterior o de fachada.

Tendrán la consideración de patios de fachada o exteriores aquellos entrantes de más de 1,5 m de profundidad en la fachada exterior o de patio de manzana que cumplan las siguientes condiciones:

c.1) La anchura mínima del frente abierto será 3 m, con una profundidad máxima, medida perpendicularmente al plano de la fachada, igual a vez y media su anchura.

c.2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de salas de estar que resulten necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de sus huecos serán de 6 m.

**Artículo II.8. Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.**

1. Condiciones generales.

1.1. Se denomina garaje al local destinado al estacionamiento regular de vehículos. El local destinado a garaje cumplirá en todo caso las condiciones que, en cuanto a protección contra incendios y evacuación, le sean exigibles por la normativa vigente.

1.2. No será de aplicación el presente artículo a los garajes de uso público, que se regirán por su propia normativa. Si un garaje tiene un uso simultáneo como público y privado, con plazas vinculadas a viviendas, se exigirá el cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo en el área ocupada por las plazas vinculadas funcionalmente a las viviendas y en sus accesos.

1.3. Si el garaje es mancomunado, no podrán considerarse salidas de emergencia las que atraviesen fincas o portales privados, salvo que se haya constituido la oportuna servidumbre.



1.4. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,10 m, incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso.

## 2. Accesos.

2.1. a) Todo garaje para cuyo acceso cuente con una rampa descendente que salve un desnivel superior a un metro, dispondrá de un zaguán con pendiente máxima del 5% y 4,5 m de fondo mínimo antes de comenzar la rampa, sin incluir la acera ni la calzada de uso público. La anchura mínima del zaguán será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m. en cualquier caso.

2.1.b) En viviendas unifamiliares el fondo del zaguán se podrá reducir a 2,5 m, su anchura a 3 m y la anchura de la puerta a 2,5 m, salvo que el garaje sea común a varias viviendas.

2.2. Los garajes de cien o más plazas contarán con acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. La anchura mínima de las rampas dobles será de 5,40 m.

2.3. a) Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m en sus tramos rectos, con una pendiente máxima del 20%.

2.3 b) En los tramos curvos con radio de curvatura inferior a 20 m, la anchura mínima será de 3.5 m y la pendiente máxima del 15%, medidos ambos en el eje de cada dirección.

El radio mínimo de curvatura en el eje será de 6 m.

2.4. Si la rampa es de doble sentido y no es posible la percepción visual entre sus dos extremos, o tiene más de 30 m, se instalará un dispositivo que indique el sentido prioritario en cada momento.

2.5. Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato eleva-coches como acceso, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad que les sean exigibles y, en el caso de ser el único acceso de vehículos, que dispongan de un aparato por cada 20 plazas o fracción.

Si el garaje cuenta con seis o más plazas, el zaguán de acceso deberá tener mínimo de 5 m de anchura por 10 m de fondo.

## 3. Circulación.

3.1. La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m. Si al pasillo dan plazas de aparcamiento con un ángulo superior a 45°, la anchura mínima será de 4,5 m. Ningún elemento constructivo, como pilar o cualesquiera otros, disminuirá la anchura exigible al pasillo.

Frente a esas plazas de aparcamiento, la anchura de 4,50 m del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo.

3.2. En todos los cambios de dirección o giros deberá poder inscribirse un carril de 3 m de anchura, con un radio mínimo de giro en su eje central de 5 m.

3.3. Los pasillos de circulación de personas tendrán una anchura mínima de un metro y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a un trastero vinculado a la propia plaza. Los recorridos peatonales deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa de accesibilidad.

## 4. Dimensiones de las plazas y acceso.

4.1. Cada plaza de aparcamiento estará constituida por una superficie plana con una pendiente máxima del 6% y unas dimensiones libres mínimas de 2,3 x 4,7 m, con acceso frontal y 2,2 x 5 m en aparcamientos en línea.

4.2. Si la plaza está limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán de 2.8 x 4,7 m.

4.3. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

4.4. El acceso a las plazas de aparcamiento desde los recorridos de circulación, excepto en aparcamientos en línea, quedará garantizado por la inexistencia de obstáculos en el espacio delimitado por la prolongación recta de los límites laterales de la plaza, hasta el pasillo de circulación, con un recorrido máximo de 5 m. Si se superan los 5 m, el acceso deberá reunir las condiciones de pasillo de circulación.

4.5. En los planos de proyecto deberán figurar representadas, acotadas y numeradas la totalidad de las plazas de garaje, así como las rampas y pasillos de circulación, justificándose, en su caso, el cumplimiento de los radios mínimos de giro.

4.6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para personas con movilidad reducida y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones mínimas de 3,20 de frente por 4,70 de fondo. Si la plaza tiene un lateral completo libre de obstáculos lindando con pasillo de circulación, la plaza podrá tener una anchura de 2,30 m.

#### **Artículo II.9. Trasteros.**

1. Se definen como trasteros, a los efectos previstos en el presente anexo, aquellos locales vinculados registralmente a la vivienda que estén destinados en exclusiva al almacenamiento de enseres de la propia vivienda.

2. Los accesos a los trasteros cumplirán las condiciones que para los elementos de circulación se establecen en los artículos 4 y 5. La puerta de acceso al trastero dejará un paso mínimo de 80 cm de anchura por 200 cm de altura.

3. Los trasteros estarán dotados de sistema de ventilación que garantice una renovación mínima de 0,7 litros/segundo por cada m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### **Artículo II.10. Otras condiciones de los edificios aplicables a las viviendas.**

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas en planta sótano.

2. Además del cumplimiento de las condiciones exigibles por el Código Técnico de la Edificación, reglamentos de baja tensión, telecomunicaciones y otras normativas sectoriales, la calidad de los materiales y la ejecución de edificios de viviendas, garantizarán las siguientes condiciones mínimas:

2.a) Viviendas en planta baja. Si un dormitorio, cocina, comedor o sala de estar, se sitúa en planta baja, deberá existir forjado con una separación del terreno de 0,5 m, formando una cámara ventilada.

Se podrán admitir otras soluciones cuando se justifique en proyecto que las medidas adoptadas consiguen el eficaz aislamiento de humedades procedentes del terreno.

2.b) La pendiente máxima del pavimento en el interior de la vivienda será de 0,5%.

2.c) Los patios de parcela serán accesibles para su limpieza, excepto si siendo de uso privativo de alguna vivienda tienen acceso desde ésta. En cualquier caso, contarán con desagüe sifónico para la evacuación de aguas pluviales.

2.d) A partir de 8 viviendas, los edificios tendrán un espacio para uso de la comunidad, accesible desde el exterior o zonas comunes, dotado de punto de luz, toma de agua y desagüe, cuya superficie será de 0,20 m<sup>2</sup> por cada vivienda, con una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>.

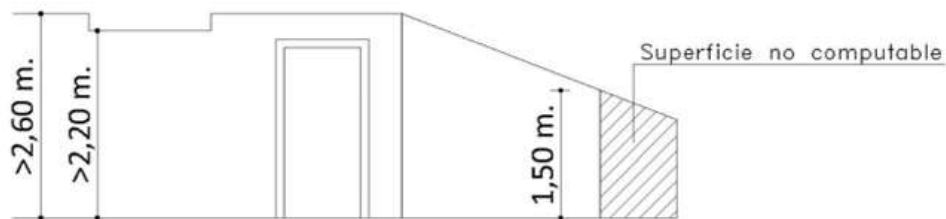
#### **Artículo II.11. Programa y superficies de las viviendas.**

1. Toda vivienda de nueva creación tendrá una superficie útil total mínima de 40 m<sup>2</sup> y de 30 m<sup>2</sup> los alojamientos rotacionales y contarán, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.

2. La vivienda no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda dependencia a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.

**Artículo II.12. Altura mínima de las viviendas.**

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% entre los niveles acabados de pavimento y techo será de 2.60 m.
2. Podrá reducirse la altura libre hasta los 2,20 m en los siguientes supuestos:
  - 2.a) En los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendedores cubiertos, en toda su superficie.
  - 2.b) En cualquier otro espacio distinto de los del párrafo a) siempre que la superficie útil de la zona con la altura reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la mínima exigible para cada espacio.
  - 2.c) En intervenciones sobre edificaciones existentes en las que no se sustituyan forjados, en toda su superficie. En las viviendas cuya fecha de construcción sea anterior al año 1992, se podrá reducir la altura hasta la altura libre existente si ésta fuera inferior a 2,20 m. de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de este Decreto.
3. En dependencias con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 1,50 m de altura libre no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de dependencia o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.



4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.

**Artículo II.13. Sala de estar y comedor.**

1. Tendrán una superficie útil mínima que variará en función del número de dormitorios de la vivienda:

|                |                   |                   |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nº dormitorios | 1                 | 2                 | 3                 | 4 ó más           |
| Superficie     | 14 m <sup>2</sup> | 16 m <sup>2</sup> | 18 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> |

2. Si además contiene la cocina las superficies serán:

|                |                   |                   |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nº dormitorios | 1                 | 2                 | 3                 | 4 ó más           |
| Superficie     | 20 m <sup>2</sup> | 22 m <sup>2</sup> | 24 m <sup>2</sup> | 26 m <sup>2</sup> |

3. En el supuesto de incluir la cocina, esta recibirá iluminación natural a través de huecos propios, o podrá compartir los de la sala en luces rectas a través de una superficie vertical abierta no inferior a 4 m<sup>2</sup>.
4. En todo caso se podrá inscribir en el interior del conjunto de la sala un círculo de 3,00 m de diámetro (véase figuras 1 y 2)

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

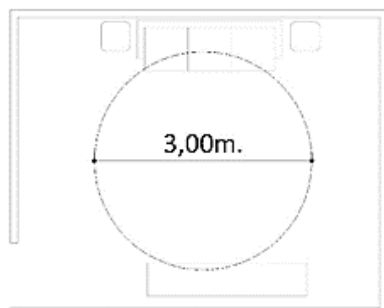


Figura 1: Salón

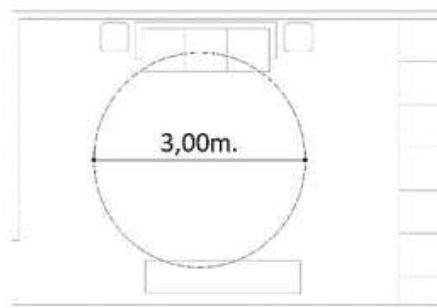


Figura 2: Salón-cocina

5. A los efectos del cómputo de su superficie útil mínima no se podrán considerar los espacios con una anchura menor de 2,70 m.

6. Para que se considere que la sala de estar y la cocina forman un mismo espacio no será posible dotarlas de configuración independiente una de otra sin efectuar obra, y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup> no interferida por ninguna obra, elemento fijo o puerta.

#### Artículo II.14. Cocina.

1. La cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> en viviendas de un sólo dormitorio y de 7 m<sup>2</sup> en el resto de los casos. Se podrá inscribir en su interior un círculo de 1,80 m de diámetro y existirá un espacio libre entre la encimera de trabajo y el equipamiento o paramentos con una anchura mínima de 1,20 m (véase la figura 3).

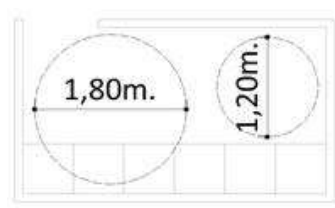


Figura 3: Cocina

2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de la figura indicada para la cocina aislada, que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar.

3. La cocina independiente no servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto despensa, oficina, o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio o aseo.

4. En la cocina se reservará el espacio necesario para la futura instalación de fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina y sistema de extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción. Además, las zonas expuestas al agua estarán revestidas de un material impermeable.

5. Si no se ha previsto otro espacio apto para ello, en la cocina se reservará el espacio necesario para la futura instalación de lavadora. En esta área de lavado las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

#### Artículo II.15. Dormitorios.

1. Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio doble principal con una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup>, donde se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 m de lado (véase la figura 4).

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

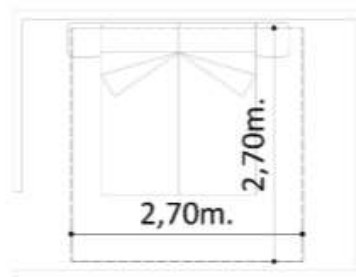


Figura 4: Dormitorio doble principal

2. El resto de dormitorios dobles tendrán una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en su interior o bien un cuadrado de 2,70 m de lado (véase la figura 5) o bien dos cuadrados de 2,10 m que no se interseccionen. (véase la figura 6).

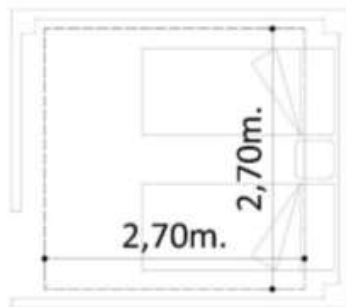


Figura 5: Dormitorio doble

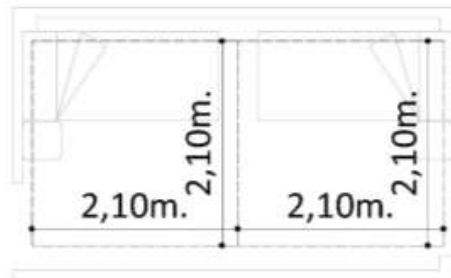


Figura 6: Dormitorio doble sentido longitudinal

3. El dormitorio sencillo tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en su interior un rectángulo de 2,10 m por 1,80 m (véase la figura 7).

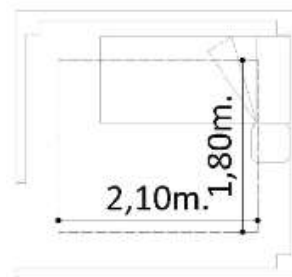


Figura 7: Dormitorio sencillo

#### Artículo II.16. Baño, aseo y cuarto inodoro.

1. El baño tendrá una superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup> y contendrá, al menos, ducha, inodoro y lavabo.

Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m.

2. El aseo tendrá una superficie mínima de 1,70 m<sup>2</sup> y estará equipado, al menos, con ducha o bañera, inodoro y lavabo.

3. El equipamiento mínimo, según el número de dormitorios de la vivienda, será:

Hasta 3 dormitorios: 1 Baño.

4 o más dormitorios: 1 Baño + 1 Aseo.



4. Al menos en un baño de la vivienda se podrá inscribir un rectángulo de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé y el cambio del giro de la puerta.
5. Un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un cuarto inodoro con acceso desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a ante-aseo, espacio de circulación, o dormitorio.
6. Se respetarán las áreas de uso de los sanitarios cumpliendo con las dimensiones críticas de los siguientes esquemas (véase figura 8):

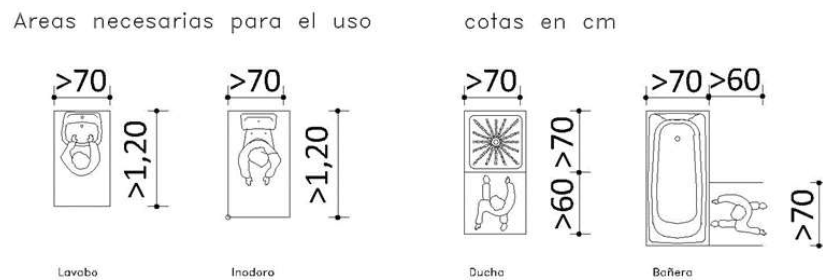


Figura 8: Áreas de uso de sanitarios en baños y aseos.

7. El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, que no se solape con la de otro aparato, de 70 cm.
8. El cuarto inodoro podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo, y tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> con una anchura no inferior a 0,9 m.
9. En baños, aseos o cuartos inodoros cuyo techo inclinado tenga una pendiente superior al 30%, los espacios en los que se sitúan los aparatos, así como los de circulación entre ellos y con la puerta, tendrán una altura libre mínima de 2 m.
10. Los cuartos que contengan aparatos sanitarios irán revestidos en suelos y paredes con azulejos o material impermeable equivalente hasta una altura mínima de 2 m.

#### Artículo II.17. Tendederos.

1. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.
2. En el caso de tendederos abiertos las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías y otros que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
3. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica o sectorial para cierres con el exterior.
4. La superficie mínima del tendero cerrado será de 2,4 m<sup>2</sup>. Permitirá la instalación de cuerdas en las condiciones indicadas. Dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m<sup>2</sup> y tendrá prevista la evacuación de agua.
5. A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.
6. Tendederos en patio. En obras de rehabilitación en las que resulte aplicable lo dispuesto en el presente anexo, se admitirán para el tendido de ropa patios destinados a ese exclusivo fin, con unas dimensiones mínimas en planta de 2 x 2 m para un máximo de dos viviendas por planta.

7. Los patios tendadero podrán estar cubiertos, y contarán, en cualquier caso, con una superficie mínima de ventilación permanente en su coronación de 2 m<sup>2</sup> y una toma de aire del exterior situada en la planta más baja de 0,10 m<sup>2</sup>. Deberán contar asimismo con sumidero para recogida de aguas.

#### Artículo II.18. Espacios de circulación de las viviendas.

1. Vestíbulo. Tras la puerta de entrada a la vivienda se podrá inscribir un rectángulo de 1,50 m de fondo x 1,10 m de ancho (Véase figura 9).

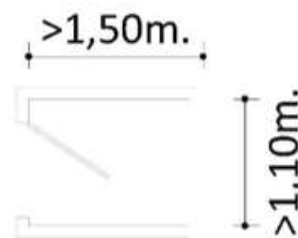


Figura 9: Vestíbulo

2. Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán existir estrechamientos hasta 80 cm siempre que el elemento que los produce no tenga una longitud superior a 1 m. (Véase figura 10).



Figura 10: Pasillos

3. Puertas. La anchura mínima de paso de la puerta de entrada e interiores será de 80 cm.

4. Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 90 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm. Estas condiciones no serán aplicables a las que sirvan de acceso a espacios no habitables, como altillos y otros.

5. Los peldaños compensados deberán tener una huella mínima de 27 cm, medidos a 45 cm del borde interior del peldaño.

#### Artículo II.19. Iluminación y ventilación de las viviendas.

1. La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de espacio libre exterior o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrirse, asimismo, a patio de parcela. En todos los casos, las luces rectas mínimas, definidas en el artículo 7, serán de 3 m con y sin vistas directas desde los espacios comunes de circulación del edificio.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación será de 1/8 de la superficie útil habitable en planta de cada dependencia. Si los huecos abren a espacio cubierto, tendadero, galería, mirador o espacio intermedio, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%.

Asimismo, deberá cumplir el resto de las condiciones impuestas para los huecos de iluminación en general, como luces rectas y distancias a figuras inscribibles, entre otras.

3. Para el cálculo de la superficie mínima de iluminación sólo se considerarán los primeros 20 m<sup>2</sup> de cada dependencia.

4. Para que la totalidad del hueco pueda considerarse como de iluminación deberá contar con una superficie transparente no inferior al 70% de la del hueco. En proporciones inferiores a la citada, se computará exclusivamente la superficie con vidrio transparente.

5. Los espacios en planta de altillo que se iluminen a través de espacio intermedio de doble altura libre tendrán la posibilidad de apertura total, al menos, por encima de la altura de seguridad frente a caídas y podrán tener vistas directas en horizontal a los huecos exteriores de iluminación, de superficie mínima triple a la referida anteriormente.

6. Los huecos mínimos para ventilación directa tendrán al menos un tercio de la superficie mínima de iluminación y el mecanismo de accionamiento de su apertura estará situado a un máximo de 1.50 m de altura sobre el pavimento.

7. La cocina y los baños, aseos o cuartos inodoros dispondrán de un conducto de ventilación por tiro forzado permanente hasta cubierta, independiente de los que se precisen para otros fines, como campanas extractoras, calderas o cualesquiera otros. Los conductos estarán rematados en cubierta por pieza aspiradora estática o dinámica. También dispondrán de dicho conducto las despensas sin ventilación directa. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, con un diámetro mínimo de 10 cm.

8. Cuando la cocina y la sala de estar formen un mismo espacio, será necesario que, además de la ventilación permanente, se disponga de una ventilación mecánica hasta cubierta, con una capacidad de aspiración mínima de 300 metros cúbicos por hora.

#### **Artículo II.20. Instalaciones mínimas de las viviendas.**

1. Toda vivienda contará con los servicios mínimos establecidos en el artículo 2 del Anexo I para edificios de vivienda y se canalizarán por su interior cumpliendo los reglamentos técnicos aplicables a cada instalación.

2. Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas. Las tomas de lavadora y lavavajillas dispondrán de llave de corte independiente. La red eléctrica empotrada y toma de tierra cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable y otras redes de telecomunicación se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.

4. Todos los huecos exteriores que se cierren con vidrio dispondrán de un sistema que garantice el oscurecimiento de la dependencia y la protección de la radiación solar directa.

5. Toda vivienda estará dotada de sistema de calefacción que permita a la vivienda alcanzar un mínimo de 20 °C en todo su interior, en los términos establecidos en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios.

6. Toda vivienda unifamiliar aislada, además de lo previsto en el apartado 1, contará con sistema de producción y almacenamiento de energía eléctrica que las haga autosuficientes al menos en un sesenta por ciento.

#### **Artículo II.21. Superficie de las viviendas y anejos.**

1. Las superficies útiles y construidas de las viviendas o de sus anejos se medirán según los criterios que se establecen a continuación. Las cifras resultantes deberán figurar en todo documento que haga referencia a las mismas, así como en la publicidad para su venta o alquiler.

2. La superficie construida será el resultado de la adición de las siguientes superficies:

2.a) La limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o elementos comunes.

2.b) El 50% de las superficies exteriores de uso privativo, como terrazas, balcones, etc. Los miradores y tenderos cerrados sumarán el 100% de su superficie.

A estos efectos, no computarán como superficie construida de la vivienda aquellas terrazas formadas por la cubierta plana de otro elemento, aunque su uso sea privativo de la vivienda, cuando el edificio esté constituido en régimen de división horizontal de la propiedad y esa cubierta esté incluida entre los elementos comunes del edificio.

LUNES, 31 DE OCTUBRE DE 2022 - BOC NÚM. 209

Tampoco computarán como superficie construida de viviendas en planta baja los espacios exteriores descubiertos, aunque se encuentren pavimentados.

La superficie de tendederos se medirá con el mismo criterio que las terrazas si son accesibles y abiertos y el 100% si son cerrados.

2.c) La parte proporcional de la superficie construida en elementos comunes, medida con los mismos criterios citados.

3. La superficie útil de la vivienda será la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida:

3.a) La superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m<sup>2</sup> en cada caso.

3.b) Las superficies de suelo con una altura libre inferior a 1,50 m.

3.c) La superficie ocupada por la escalera interior entre las aristas comprendidas desde el primer al último peldaño.

4. Se considerará también superficie útil la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiéndose como tales terrazas, galerías, balcones, tendederos, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 0,5 m.

5. La superficie útil de cada recinto de la vivienda o trastero, será la comprendida dentro del perímetro de la cara interior de los cerramientos que lo delimitan, con las mismas deducciones que al medir la superficie útil de la vivienda.

6. La superficie construida total de un garaje será la incluida dentro del perímetro exterior de los cierres que delimitan exteriormente la superficie cubierta y del eje de los que lo separan de otros usos o paredes medianeras.

7. La superficie útil de una plaza de garaje será la del rectángulo que la delimita, libre de obstáculos, sin incluir elementos comunes o de circulación del garaje como rampas, pasillos o espacios residuales.